

# 都市再生整備計画

こう ふう えき しゅう へん ち く だい き だい かい へん こう  
甲府駅周辺地区(第2期)(第1回変更)

やま なし けん こう ふう し  
山梨県 甲府市

令和8年3月

事業名	確認
都市構造再編集中支援事業	■
都市再生整備計画事業(社会資本整備総合交付金)	□
都市再生整備計画事業(防災・安全交付金)	□
まちなかウォークアブル推進事業	□

都市再生整備計画の目標及び計画期間

様式(1)-②

都道府県名	山梨県	市町村名	こうふし 甲府市	地区名	こうふしきょうへんちく だい 二 甲府駅周辺地区(第2期)	面積	195.8	ha							
計画期間	令和	7	年度	～	令和	11	年度	交付期間	令和	7	年度	～	令和	11	年度

**目標**  
 大目標：地域資源の魅力向上と回遊性の向上により、人々が集い、賑わいがあふれ、歩きたくなるまちなかへ再生する。  
 目標1：都市機能の集積と居住空間の創出による生活利便性の高いまちなかの魅力の再生  
 目標2：多様な来訪者の拠り所となる拠点整備によるまちなかの活力の再生  
 目標3：子育て支援及び環境教育の場のリニューアルによるふれあいと賑わいの再生

**目標設定の根拠**  
 都市全体の再編方針(都市機能の拡散防止のための公的不動産の活用の方針)を含む、当該都市全体の都市構造の再編を図るための方針) ※都市構造再編集中支援事業の場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。  
 本市は、1519年、武田氏が城下町の建設に着手したことに始まり、令和元年(2019年)に開府500年を迎えた。また、県都として、政治、経済、交通、教育、文化の中心として発展を遂げ、甲府駅の周辺地区においては、行政機関、金融機関、企業などが集積するとともに、多くの商店が立ち並んでいる。  
 本市の人口は、高度経済成長期から増加し、昭和60年(1985年)のピーク時には208,085人に達したが、国立社会保障・人口問題研究所(令和5年推計)によると令和32年(2050年)には約15.9万人に減少(2020年比16%減)すると推計されている。また、少子高齢化も進行し、令和32年(2050年)には高齢化率が約37%になると見込まれており、これらは都市としての活力の維持や安定的な行政サービスの提供に大きく影響を及ぼす重要な課題となっている。  
 本市では、モータリゼーションの発達等により市街化調整区域の宅地化や大規模集客施設の郊外立地により都市の拡散が見られる。一方で、中央商店街エリアにおける小売業の商店数は令和元年から令和5年にかけて469店舗から451店舗に減少するなど、中心市街地の集客力は低下傾向が続いている。また、本市の空き家率は全国の県庁所在地の中でもトップクラスであり、本地区を含む中央ブロックは空き家率が高く(約6%、他の4地域は4～6%程度)、都市の低密度化とともに都市のスポンジ化が進行している。  
 このような状況の中、本市は甲府市都市計画マスタープラン(平成30年3月)において、目指すべき将来の都市構造を「集約と連携による持続可能な都市構造」とし、重点施策に「中心街の魅力向上(甲府城周辺地域活性化実施計画の推進)」「歩いて暮らせるまちづくりの推進」「遊亀公園・附属動物園における再整備と運営体制の構築」等を掲げている。都市計画マスタープランが標榜する「集約」と「連携」に向けては、立地適正化計画(令和2年3月)を策定し、本地区を都市機能誘導区域として設定するとともに、甲府市地域公共交通計画(令和6年3月)を策定し、誰もが暮らしやすい持続可能な交通体系の実現を目指している。また、効率的かつ効果的な公共施設の整備・管理運営を図るため、甲府市公共施設総合管理計画(平成28年3月、令和4年7月改訂)及び甲府市公共施設再配置計画(令和元年7月)を策定し、公共施設の削減と再配置の方針や跡地利用の方針を定めている。これらの計画により持続可能な市街地形成を目指しているところであり、特に、甲府市都市計画マスタープランで位置付けられた広域都市拠点は、本市の中心となる拠点であり、周囲に配置された地区拠点やリニア中央新幹線新駅周辺の広域交流拠点と連携し、まちなかの賑わいを創出するゾーンとして位置付けられている。  
 本地区は、この広域都市拠点の中に位置し、遊亀公園・附属動物園や百貨店跡地など、賑わいの拠点として再生が期待されるエリアが存在することから、遊亀公園・附属動物園のリニューアル整備や中心市街地の中核をなす百貨店跡地における優良建築物等整備事業によって、より一層の魅力の向上と賑わいを創出するとともに、さらにこれらの賑わいの拠点を中心に回遊性を向上させることにより、まちなか全体の再生及び活性化を図るものである。

**まちづくりの経緯及び現況**  
 甲府駅周辺では、駅北側において「甲府駅周辺土地区画整理事業(平成3年～)」により地区内外にあった公共施設等の再編が行われ、合同庁舎、県立図書館、駅前広場等が整備され、駅南側についても、「甲府駅南口周辺地域修景計画(平成24年3月)」に基づき甲府駅南口駅前広場や平和通りの整備が進められてきた。また、中心市街地においては、平成22年度から2期に渡って都市再生整備計画事業を実施し、市道の高質化や甲府駅北口の賑わいの拠点である甲州夢小路と甲府城周辺を結ぶ歩道の整備など、まちなかの回遊性向上に取り組むとともに、商店街の活性化事業をはじめ、商工会議所等によるイベントやチャレンジジョブへの支援等の新たなソフト事業が実施された。これらの取組の結果、甲府駅周辺地区全体の歩行者交通量は平成27年の約13.5万人から、令和元年には約14.6万人に増加している。  
 令和2年度からは、新たに都市再生整備計画(甲府駅周辺地区)を作成する中で、国史跡に指定された甲府城跡を中心として、その周辺地域の活性化を目的に、山梨県と甲府市が共同で策定した、甲府城周辺地域活性化基本計画(平成28年6月)及び甲府城周辺地域活性化実施計画(平成29年12月)に基づき、甲府城を中心として城下に栄えた賑わいや歴史が感じられる交流施設、交流広場及びまちなか回遊道路の整備を行うとともに、歩行者利便増進道路に指定し、各々が一体となって交流と賑わいを生んでいる。  
 中心市街地の中核をなす「丸の内一丁目地区」においては、これまで長きにわたり賑わいを創出してきた県内唯一の百貨店が移転し、その跡地において市街地環境の整備改善と良好な市街地住宅の供給等を目的に、優良建築物等整備事業により民間再開発への支援を進めている。  
 また、本地区の南部に位置する遊亀公園・附属動物園は、県内唯一の動物園を併設する公園であり、小規模ながら動物と親しむことができ「市民や県民に憩いと安らぎを提供する場」等の機能を担ってきたが、利用者ニーズとの乖離や施設の老朽化などが顕著化していたことから、開園100周年及び開府500年を契機に「新たな歴史と交流を育む場所」としてのリニューアル整備に向けて、市民の意向を確認しながら、甲府市遊亀公園・附属動物園整備計画(実施計画)(令和元年6月)を策定し、整備を進めている。  
 本地区を含むまちなかエリアを対象に、「甲府まちなかエリアプラットフォーム」を中心に官民連携で「甲府まちなか未来ビジョン2025(令和7年2月)」を策定し、まちなかの魅力的なライフスタイルを実現し、地元の人々がまちなかでの暮らしを大好きになり、まちなかで過ごす時間が増えることを目指して、社会実験等に取り組んでいる。

**課題**  
 本市の中心市街地は、県内の主要な公共交通(鉄道、バス)の結節点である甲府駅を起点に県庁や市役所などの官庁が集積する地区を含み、駅からおおよそ1kmの範囲の商業地とともに形成されてきた。しかし、モータリゼーションの発達や郊外の大規模集客施設の立地により、中心市街地としての機能が低下し賑わいが失われつつあったことから、令和2年度より都市再生整備計画(甲府駅周辺地区)を作成し、中心市街地を含む重点都市機能誘導区域内において、甲府城周辺地域や遊亀公園・附属動物園等の整備を行い、賑わいがあふれ、歩きたくなるまちなかへの再生に取り組んできた。  
 県内唯一の動物園を併設する公園として大正8年に開設された遊亀公園附属動物園は、施設の老朽化や利用者ニーズとの乖離などに伴い、従来の賑わいが失われつつあることから、まちなかの動物園としての立地特性を活かしつつ、多世代が集い憩える空間として、時代のニーズに合った展示方式への改善や子育て支援機能、環境教育機能の充実が求められている。  
 「丸の内一丁目地区」は、優良建築物等整備事業に引き続き取り組むことで、老朽化した建築物の更新や、土地の合理的かつ健全な高度利用を進め、都市機能及び居住機能を兼ね備えた良好な市街地環境の形成を図るとともに、甲府城周辺で実施している各種事業との連携強化を進め、地域商店街の振興や、中心市街地の活性化、まちなかの再生につなげる必要がある。  
 そして、まちなか全体の活性化を図るためには、甲府城周辺整備及び丸の内一丁目地区優良建築物等整備と遊亀公園・附属動物園整備の拠点性・連続性を高めることが重要であり、賑わいの拠点を結び、歩行者が歩きたくするような歩行空間整備による回遊性や滞在快適性の更なる向上が必要である。

**将来ビジョン(中長期)**  
**【総合計画】**  
 第六次甲府市総合計画の基本構想における都市像である『人・まち・自然が共生する未来創造都市 甲府』の実現に向けたまちづくりを実践する。  
 ・「第六次甲府市総合計画」では、施策の柱及び施策として、「交流と賑わいを創出する」「中心市街地の活性化」を掲げ、中心市街地の賑わいの創出に向け、商店街、各種団体、事業者などの民間主体の活動を支援するとともに、歴史、文化、芸術などを活かした回遊を楽しむことのできる中心市街地の整備を図ることとしている。また、「公園の整備と緑化の推進」と「良好な景観の形成」を掲げており、甲府城周辺の風格ある景観整備や緑あふれる遊亀公園の整備を図ることとしている。  
**【都市計画における基本的な方針】**  
 ・「甲府市都市計画マスタープラン」では、本地区は広域都市拠点に位置し、更なる拠点の魅力を高めるため、高次な都市機能の維持更新や遊休不動産など既存ストックの積極的な活用を推進するとしている。  
**【立地適正化計画】**  
 ・本地区は、市の中心に位置する高次な都市機能が集積した山梨県をけん引する拠点として「重点都市機能誘導区域」に設定しており、「都市機能」及び「居住機能」の誘導を図ることとしている。

**都市構造再編集支援事業の計画** ※都市構造再編集支援事業の場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。

都市機能配置の考え方  
 甲府市立地適正化計画において、本市の目指す都市の骨格構造を、以下のように設定している。  
 ・都市機能誘導区域を設定する拠点：甲府駅周辺、南甲府駅周辺、酒折駅及び善光寺駅周辺、湯村温泉郷周辺、県立美術館周辺  
 ・市独自の拠点：生活機能保全地区(山梨大学周辺、南西中学校周辺)、駅周辺利便地区(甲斐住吉駅周辺、国母駅周辺)、広域交流拠点((仮称)リニア山梨県駅周辺とその近隣地域)、特定機能補強地区(和戸IC周辺、落合IC周辺、向町周辺、甲府南IC周辺)  
 本地区は、市の中心に位置する高次な都市機能が集積した山梨県をけん引する拠点であり、「甲府駅周辺での魅力の向上と多様な交流による賑わいの創出」を図る地区として、重点都市機能誘導区域に設定し、市内だけでなく県内外からの利用が想定される施設の誘導を図ることとしている。  
 誘導施設には、既存施設を活用しその機能の充実を図る充実型と、新規誘導を図る誘導型があり、遊亀公園附属動物園は充実型の誘導施設として、第1期計画において甲府城周辺地域に整備した交流施設は、誘導型の誘導施設として位置づけており、文化機能の更新によるまちなかの魅力を将来へつなげるとともに、急速に進展する高齢化への対応や女性の活躍創りを通じた子育て世代の増加に寄与できるように、増加する空き家や低未利用地を活用した介護福祉機能及び医療機能や公共公益施設用地等での子育て機能の誘導により、多世代交流を促進するとしている。  
 また、中心市街地の活性化を図るため、甲府城周辺地域の整備などとの相乗効果を視野に入れ、民間資本を活用し、周辺に賑わいをつなげる空間づくりや、市街地環境の整備改善、良好な市街地住宅の供給等を促進するとしている。

都市再生整備計画の目標を達成するうえで必要な誘導施設の考え方 ※誘導施設を整備する場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。  
 都市機能誘導区域内の遊亀公園附属動物園を、子育て支援施設、賑わい創出機能及び環境教育機能を備えた施設にリニューアル整備する。また、これまで長きにわたり、賑わいを創出してきた百貨店跡地において、都市機能及び居住機能を兼ね備えた良好な市街地環境の形成を目指し、優良建築物等整備事業を実施する。それら賑わいの拠点間を結ぶ、快適で高質な道路空間を整備することにより、区域内全体の賑わいの連続性ととも、賑わいの面的な広がりを創出する。

都市の再生のために必要となるその他の交付対象事業等  
 都市再生土地区画整理事業や都市・地域交通戦略推進事業の特例を受ける場合は当該事業の概要、位置づけを記載。

**一体型滞在快適性等向上事業及びまちなかウォークアブル推進事業の計画** ※一体型滞在快適性等向上事業の場合もしくはまちなかウォークアブル推進事業の場合に記載すること。それ以外の場合は本欄を削除すること。

滞在快適性等向上区域の考え方  
 これまで回遊性向上に向けた高質空間形成等に取り組んできた甲府中心市街地を滞在快適性等向上区域として設定し、道路の整備などによりゆとりある歩行者空間を確保するとともに、沿道の民間事業者による道路と一体となったオープンスペースの創出や公園や道路が居場所、目的地となるような整備を行うことにより、官民一体となって居心地の良いまちなかを創出する。  
 滞在快適性等向上区域での取組  
 舞鶴城公園南広場、オリオン通り(春日本通り線)において、甲府まちなか未来ビジョンに描いた空間整備が関連事業で実現できるよう、「居場所化」を目的とした社会実験を実施する。  
 中央公園においても同様に「目的地的」を目的とした社会実験を実施する。  
 滞在快適性等向上区域内を起点とした回遊性の向上を図るためのパーソナルモビリティについて、導入可能性を検証するための社会実験を実施する。

**目標を定量化する指標**

指 標	単 位	定 義	目標と指標及び目標値の関連性	従前値	基準年度	目標値	目標年度
まちなかの歩行量	人	毎年同時期に3日間の定点観測(21箇所)を行っている歩行者通行量の合計	新たな賑わい拠点の形成と回遊性の向上により、人が行き交うまちなかの賑わいを維持する。	125,519	R5	150,800	R11
動物園の入園者数	人/年	動物園の年間入園数	子育て、環境教育の場を整備することによって入園数の増加を図り、多世代の市民や来訪者で賑わう場を形成する。	128,297	R1	210,000	R10
甲府駅周辺地区の地価上昇	%	優良建築物等整備事業完成年度の令和12年1月における甲府駅周辺地区内の8地点の公示地価の平均値が令和4年1月から+0.2%上昇	都市機能の集積と居住空間の創出により、甲府駅周辺地区およびまちなかの地価の上昇を図る。	100	R4	100.2	R11
中心市街地の活性化実感度	%	甲府市市民実感度調査において、中心市街地の賑わいが創出されていると実感している人の割合	官民による魅力ある滞留空間の創出と回遊性の向上により賑わいを実感する人の数が増加する。	21	R6	30	R11
イベントの開催数	件	中央公園・丸の内公園で実施されているイベントの件数	人が集い、憩い、交流できる広場空間を構築し、イベント等で活用される件数が増える。	2	R6	4	R13

計画区域の整備方針	方針に合致する主要な事業
<p>【都市機能の集積と居住空間の創出による生活利便性の高い職住遊が近接したまちなかの魅力の再生】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>賑わいの創出につながる魅力的な店舗の立地を促すとともに、子育て支援施設等の誘導・充実を図ることにより、居住者や来訪者にとって、生活利便性の高いまちなか環境を形成する。また、まちなかに居住空間を創出することで、周辺の都市機能にアクセスしやすい職住遊が近接したゆとりある暮らしを確保するとともに、多様な交流の創出及び地域を支えるコミュニティーの維持・形成を目指す。</li> </ul>	<p>○基幹事業 優良建築物等整備事業：丸の内一丁目地区</p>
<p>【多様な来訪者の拠り所となる拠点整備によるまちなかの活力の再生】</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>来訪者の回遊性と滞留性を向上させるため、誰でも自由に通行し利用できる空地やイベントスペース、屋上広場等を確保するとともに、快適な時間の消費を促す空間づくりなど、来訪者の拠り所となる拠点整備を行うことにより、魅力があふれ活力のあるまちなかを目指す。</li> <li>甲府城周辺の交流施設・交流広場を始めとした拠点同士を結ぶ、快適で高質な道路空間を整備することにより、区域内全体の賑わいの連続性とともに、賑わいの面的な広がりを創出する。</li> </ul>	<p>○基幹事業 優良建築物等整備事業：丸の内一丁目地区 高質空間形成施設：春日本通り線、舞鶴公園南線 ○関連事業 まちなかウォークアブル推進事業</p>
<p>【子育て支援及び環境教育の場のリニューアルによるふれあいと賑わいの再生】 ※第1期計画と同様の整備方針とする。</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>まちなかにおける賑わいの創出を図る有効な施設として、次の5つの基本方針に基づいて整備を行う。             <ol style="list-style-type: none"> <li>公園と動物園の融合を図る</li> <li>人と動物にやさしい環境をつくる</li> <li>「レクリエーション」と「学習の場」を提供する</li> <li>市民や外部団体との協働を図る場を提供する</li> <li>安定した運営に向けた施設整備を行う</li> </ol> </li> <li>親子連れが多く利用することから、子どもの成長段階に合わせた遊具の設置や子育て世代のコミュニティづくりのための場を提供する。</li> <li>環境教育の場として、動物や自然環境について関心を持つきっかけを提供する整備を行うため、動物の生態などの特性に応じた展示を行うとともに、環境学習の拠点として、公園と動物園のどちらからでも利用できるビジターセンターを設置する。</li> </ul>	<p>○基幹事業 公園：遊亀公園 誘導施設：遊亀公園附属動物園</p>
<p>その他</p>	
<p>【官民連携体制】 計画区域を含む「まちなかエリア」において、行政と民間が連携して取り組むべき方向性を示した「甲府まちなか未来ビジョン2025」を策定（令和7年2月）</p> <p>【歩行者利便増進道路】 計画区域内において、歩行者利便増進道路を2路線指定</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>市道 春日深線（銀座通り） 令和3年3月25日指定 合同会社まちづくり甲府が占用主体となり、沿道店舗前の客席スペースを設置（冬季を除く）。</li> <li>市道 紅梅北通り線（小江戸甲府花小路） 令和7年2月21日指定 沿道民間事業者（甲府市歴史文化交流施設こうふ亀屋座の指定管理者）が占用主体となり、沿道店舗前にイス・テーブルを設置。</li> <li>また、両路線間をつなぐ、市道 春日本通り線（オリオン通り）においても、まちなかウォークアブル推進事業による「居場所化」を目的とした社会実験及び都市構造再編集集中支援事業による高質化整備を予定しており、沿道の優良建築物等整備事業の進捗も踏まえて、歩行者利便増進道路の指定を検討している。</li> </ul>	

目標を達成するために必要な交付対象事業等に関する事項(都市構造再編集中支援事業)

様式(1)-④-1

交付対象事業費	5,243.3	交付限度額	2,621.6	国費率	0.5
---------	---------	-------	---------	-----	-----

(金額の単位は百万円)

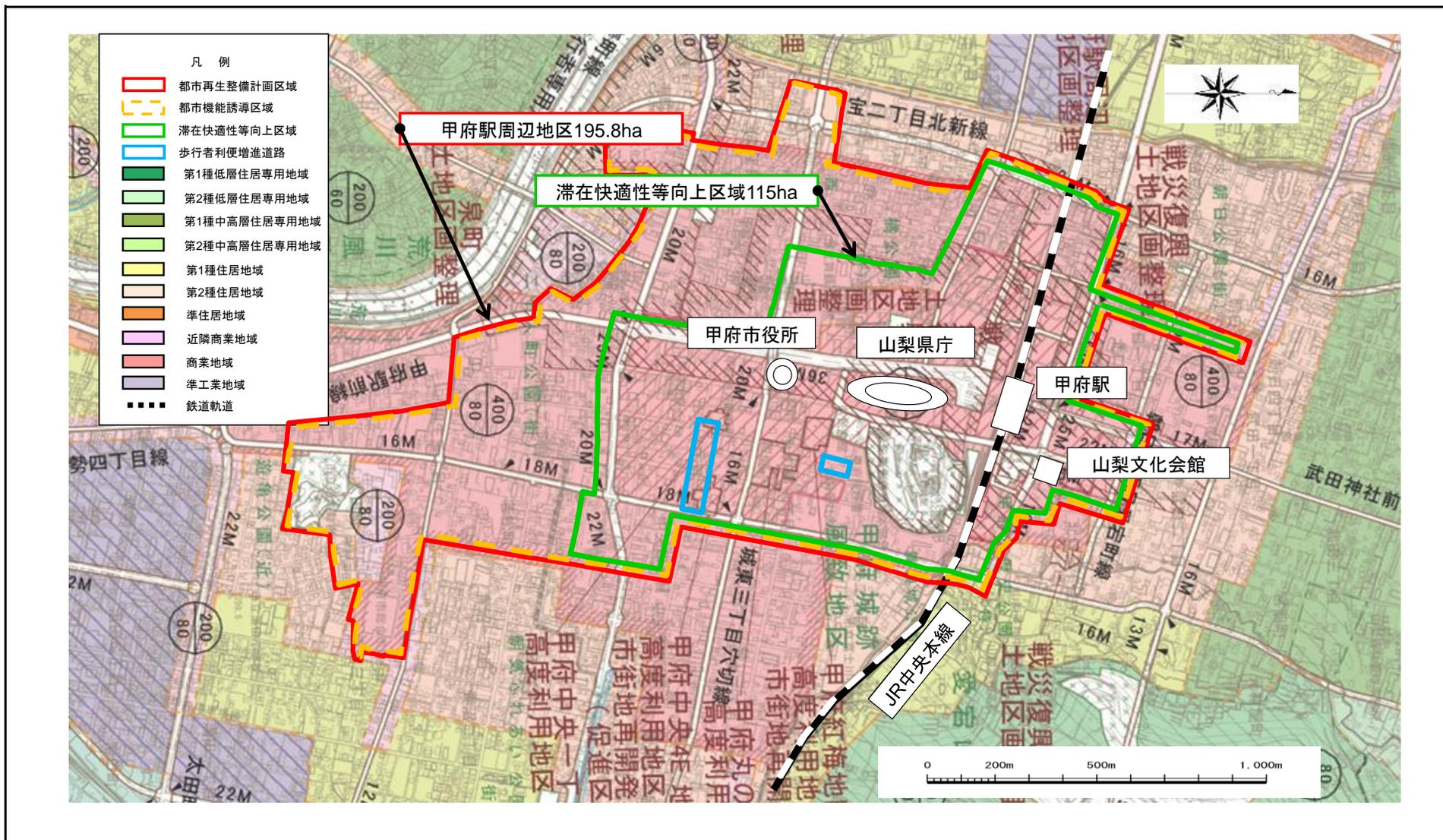
基幹事業	事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直/間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体事業費	交付期間内事業費		交付対象事業費	費用便益比 B/C	
							開始年度	終了年度	開始年度	終了年度		うち官負担分	うち民負担分			
	道路															
	公園	公園整備事業	遊亀公園	甲府市	直	2.00ha	R2	R9	R7	R9	748.3	490.8	490.8	284.2	2.55	
	古都保存・緑地保全等事業															
	河川															
	下水道															
	駐車場有効利用システム															
	地域生活基盤施設															
	高質空間形成施設	道路整備事業	春日本通り線	甲府市	直	110.0m	R8	R10	R8	R10	92.0	92.0	92.0	92.0	-	
		道路整備事業	舞鶴公園南線	甲府市	直	70.0m	R9	R11	R9	R11	85.0	85.0	85.0	85.0	-	
	高次都市施設	地域交流センター														
		観光交流センター														
		テレワーク拠点施設														
		賑わい・交流創出施設														
		子育て世代活動支援センター														
		複合交通センター														
	誘導施設	医療施設														
		社会福祉施設														
		教育文化施設	動物園整備事業	遊亀公園附属動物園	甲府市	直	1.20ha	R3	R9	R7	R9	3,912.6	2,051.3	2,051.3	429.3	2.55
		子育て支援施設														
		元地の管理の適正化														
	基幹的誘導施設															
	既存建造物活用事業															
	土地区画整理事業															
	市街地再開発事業															
	住宅街区整備事業															
	バリアフリー環境整備事業															
	優良建築物等整備事業		丸の内一丁目地区	甲府市	間	1.1ha	R4	R11	R7	R11	31,827.0	29,203.7	4,352.8	24,850.9	4,352.8	1.53
	住宅市街地総合整備事業															
	街なみ環境整備事業															
	住宅地区改良事業等															
	都心共同住宅供給事業															
	公営住宅等整備															
	都市再生住宅等整備															
	防災街区整備事業															
	復興促進事業															
	エリア価値向上整備事業															
	こどもまんなかまちづくり事業															
	合計										36,664.9	31,922.8	7,071.9	24,850.9	5,243.3	…A

都市再生整備計画全体のB/Cを算出する場合、記入

提案事業	事業	細項目	事業箇所名	事業主体	直/間	規模	(参考)事業期間		交付期間内事業期間		(参考)全体事業費	交付期間内事業費		交付対象事業費		
							開始年度	終了年度	開始年度	終了年度		うち官負担分	うち民負担分			
	地域創造支援事業															
	事業活用調査															
	まちづくり活動推進事業															
	合計										0.0	0.0	0.0	0.0	0.0	…B



甲府駅周辺地区(第2期)(山梨県甲府市)	面積	195.8 ha	区域	甲府市北口1~3丁目、朝日1~5丁目、丸の内1~3丁目、中央1~4丁目、相生1~3丁目、宝1、2丁目、愛宕町、武田1、2丁目、寿町、太田町、青沼3丁目、若松町の各一部
----------------------	----	----------	----	---



甲府駅周辺地区(第2期)(山梨県甲府市) 整備方針概要図(都市構造再編集中支援事業)

目標	大目標:地域資源の魅力向上と回遊性の向上により、人々が集い、賑わいがあふれ、歩きやすくなるまちなかへ再生する。 目標1:都市機能の集積と居住空間の創出による生活利便性の高いまちなかの魅力の再生 目標2:多様な来訪者の拠り所となる拠点整備によるまちなかの活力の再生 目標3:子育て支援及び環境教育の場のリニューアルによるふれあいと賑わいの再生	代表的な指標	まちなかの歩行量 (人)	125,519 (R5)	→	150,800 (R11)
			動物園の入園者数 (人/年)	128,297 (R1)	→	210,000 (R10)
			甲府駅周辺地区の地価上昇 (%)	100 (R4)	→	100.2 (R11)
			中心市街地の活性化実感度 (%)	21 (R6)	→	30 (R11)
			イベントの開催数 (件)	2 (R6)	→	4 (R13)

